ANNALES
UNIVERSITATIS MARIAE CURIE-SKŁODOWSKA
LUBLIN — POLONIA
VOL. XXVII, 8 SECTIO H 1993

Zakład Marketingu Wydziału Ekonomicznego
Filii UMCS w Rzeszowie

Stanisław ŚLUSARCZYK

Wybrane problemy tworzącego się rynku nieruchomości w Polsce

Selected Problems of the Forming Market of Immovables in Poland

ISTOTA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Gospodarka rynkowa składa się z wielu powiązanych ze sobą i ściśle uzależnionych rynków cząstkowych, jak np. rynek towarów, rynek usług, rynek wynalazków, rynek pracy, rynek pieniężno-kapitałowy i rynek nieruchomości. Każdy z wymienionych rynków wykształcił pewne specyficzne formy instytucjonalne i organizacyjne, które ułatwiają i porządkują dokonywanie transakcji kupna-sprzedaży na danym rynku i tworzą jeden integralny mechanizm rynkowy. Zatem pełne wykorzystanie mechanizmu rynkowego nie może nastąpić bez ważnego segmentu rynku, jakim jest rynek nieruchomości. Dlatego też ważnym krokiem w kierunku gospodarki rynkowej musi być jak najszybsze stworzenie rynku nieruchomości i niezbędnych instytucji ten rynek organizujących.

Z ekonomicznego punktu widzenia rynek nieruchomości obejmuje stosunki wymienne, zwykle znajdujące wyraz w transakcjach kupna-sprzedaży między dostawcami i odbiorcami, których decyzje kształtują podaż i popyt oraz ich wzajemne relacje. Stąd rynek jest miejscem zderzenia się interesów i preferencji nabywców i sprzedawców. Pierwsi określają skalę popytu, zaś drudzy tworzą podaż.

Istnienie rynku uzależnia się zatem od w miarę swobodnego zderzenia się wymienionych interesów i preferencji uczestników rynku, których rezultatem jest transakcja wymienna. Zachodzące relacje między popytem i podażą mogą z jednej strony oddziaływać na ceny, z drugiej natomiast kształtować się pod wpływem ruchu tych cen. Z rynkiem mamy do czynienia, gdy jest dużo sprzedających ten sam towar oraz istnieje substytucja towarów.

Rynek nieruchomości jest niejednolity, zależy od typu nieruchomości oraz zasięgu obszarowego, na którym może wzbudzać zainteresowanie. Wyraźnie można rozróżnić rynek lokalny, ponadlokalny, krajowy i światowy:[1]

— rynek lokalny o zasięgu terytorialnym mierzony promieniem dojazdu ok. 100—150 km (obiekty mieszkalne i handlowe),

— rynek ponadlokalny,

— w skali krajowej rozpatrywane są większe ośrodki produkcyjne, usługowe, lokalizacja centralnych biur administracji państwowej lub firm ubezpieczeniowych,

— obiekty rywalizujące o użytkowników na rynku międzynarodowym rozpatrywane są w skali globalnej. Są one przede wszystkim związane z turystyką (lotniska, hotele itp.).

CELE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Wycena nieruchomości stanowi nowe zadanie teoretyczne i praktyczne postawione przed przedstawicielami wielu dyscyplin — głównie inżynierami geodetami i budowlanymi, rolnikami i leśnikami oraz ekonomistami.

Nauka o wycenie obejmuje wszystkie dobra, a więc zarówno środki trwałe, ruchome i nieruchome, jak i środki obrotowe, wszystkie one bowiem mogą znajdować się w posiadaniu podmiotów gospodarczych i wymagają wyceny. Nauka ekonomii zajmowała się dotychczas tylko dobrami ekonomicznymi, co jest już od dawna dalece niewystarczające. Wycena musi też objąć tzw. dobra wolne.

Na rynku nieruchomości przedmiotem wyceny jest nieruchomość lub przedsiębiorstwo. Nieruchomość jest to część powierzchni ziemi (grunt) łącznie z częściami składowymi (budynkami, nasadzeniami itp.), stanowiąca odrębny przedmiot własności.

Nieruchomość nie ma sama w sobie wartości, ale może ją mieć w wyniku działalności gospodarczej, której służy lub w wyniku korzyści, które przynosi (albo potencjalnie może służyć lub przynosić w przyszłości). Wartość nieruchomości ujawnia się na rynku.

Normalna procedura wyceny rozpoczyna się od następujących standardowych czynności:

1) identyfikacja nieruchomości i jej granic oraz jej stanu prawnego,

2) szczegółowa charakterystyka techniczna i użytkowa nieruchomości,

3) identyfikacja jej stanu ekonomicznego a zwłaszcza charakteru dochodu, który jest lub może być uzyskiwany z nieruchomości.

---

[1] A. Hopfer (red.): *Wycena nieruchomości*, Wydawnictwo ART, Olsztyn 1992, s. 29.

W opracowaniach teoretycznych, praktycznych oraz w nazewnictwie stosowanym przez rzeczoznawców, występuje pewna niekonsekwencja. Proces ustalania wartości nazywa się wyceną, szacowaniem lub taksacją, traktując je jako pojęcia tożsame. W nazewnictwie zachodnioeuropejskim pod pojęciem wyceny (waluacji) rozumie się ustalanie wartości nieruchomości. Natomiast pod pojęciem taksacji (taksowania) — ustalanie wartości podatkowej. Taksacja funkcjonuje jako system oparty o prawo taksacyjne. Wobec rozbieżności w nazewnictwie zachodzi potrzeba uporządkowania pewnych pojęć związanych z procesem ustalania wartości nieruchomości tak, aby precyzyjnie oddawały istotę zagadnień, których dotyczą.

Wycena (szacowanie) jest czynnością mającą na celu ustalenie wartości nieruchomości, tj. gruntów, budynków, lokali, garaży, urządzeń, innych części składowych gruntu, a także działek oraz całych gospodarstw rolnych i przedsiębiorstw.

Wartość jest to ilość pracy abstrakcyjnej, społecznie niezbędnej do wytworzenia lub odtworzenia dóbr i produktów. Wyróżnia się dwie pochodne wartości — wartość użytkową i wartość rynkową. Wartość użytkowa oznacza zdolność rzeczy (dóbr) i produktów do zaspokajania określonych potrzeb ludzkich. Wyrażona jest ona przez zespół cech fizycznych, chemicznych i innych, które nadawane są nieruchomościom zarówno przez przyrodę, jak i człowieka w procesie jego pracy. Ekonomiczną stronę wyceny nieruchomości stanowi wartość rynkowa będąca podstawą do negocjacji, w wyniku których jest kształtowana cena.

Wartość, wartość użytkowa, a zwłaszcza wartość rynkowa nieruchomości w procesie wymiany rynkowej wyrażana jest za pomocą cen. Podstawowe znaczenie w tym względzie mają ceny bieżące. Ceny te mają zastosowanie w warunkach wolnego obrotu nieruchomościami (tzw. obrót cywilnoprawny) i kształtują się między indywidualnymi sprzedającymi i nabywcami. Charakteryzują się one dużą zmiennością, na którą istotny wpływ wywiera popyt i podaż, ale także istniejące akty prawne (np. regulujące obrót ziemią) oraz polityka gospodarcza państwa.

W przypadku wyceny gruntów i budynków można posłużyć się trzema rodzajami cen bieżących: cenami statystycznymi, analogicznymi oraz amatorskimi. Ceny statystyczne przyjmują za podstawę średnie ceny płacone za ziemię lub budynki w rejonie, w którym znajduje się wyceniane gospodarstwo lub obiekt budowlany. O wysokości średniej ceny statystycznej można dowiedzieć się z odpowiednich publikacji (np. GUS-owskich) albo można ją ustalić przez zebranie informacji o cenach z dokonanych transakcji. Stosowanie cen analogicznych polega na ustaleniu ceny dla wycenianej nieruchomości przez jej porównanie z nieruchomością sprzedaną o podobnej jakości, podobnym położeniu i nadającą się do po-

dobnego zagospodarowania. Ceny amatorskie kształtują się wówczas, gdy istnieją specjalne względy uzasadniające nabycie lub sprzedanie nieruchomości. Polegają one na zastosowaniu cen wyższych od przeciętnych.

Pojęcie gruntu jako nieruchomości obejmuje obszar skorupy ziemskiej wykorzystywany do uprawiania roślin rolniczych lub leśnych (użytki) albo bezużyteczny (nieużytki), jak również obszar przeznaczony do wznoszenia na nim budowli oraz czerpania materiałów do tych budowli. W tym rozumieniu zamiennie stosowanym pojęciem może być również określenie „ziemia" [2].

Ziemia jako element przestrzeni przyrodniczej charakteryzuje się określonymi walorami i zasobami. Na taką właśnie przestrzeń, której podaż jest ograniczona, istnieje występujący w różnym nasileniu popyt ze strony podmiotów gospodarczych.

W działalności produkcyjnej (rolnictwo, leśnictwo, przemysł, usługi produkcyjne) ziemia występuje zarówno w formie przedmiotu pracy, jak i środka pracy, pełniąc w odniesieniu do tego ostatniego funkcję czynną i bierną. Funkcję czynną pełni ziemia w rolnictwie i leśnictwie, gdzie dzięki siłom przyrody odbywa się rozwój żywych organizmów roślinnych i zwierzęcych, a praca ma na celu optymalne wykorzystanie procesów przyrodniczych. Funkcję tę charakteryzują takie cechy, jak żyzność i kultura gleby, stosunki wodne, mikroklimat. Funkcja bierna ziemi (jako środka pracy) to przestrzeń, miejsce działalności i lokalizacji pozostałych czynników produkcji — pracy i środków kapitałowych. Określają ją w szczególności cechy położenia, kształtu rozłogu i rzeźby terenu. Wszystkie cechy ziemi określające jej funkcję czynną i bierną decydują o jakości ziemi. Jakość ziemi z punktu widzenia jej przydatności dla produkcji rolniczej i leśnej w ujęciu syntetycznym obejmuje wzajemne powiązanie takich elementów, jak gleba, klimat, rzeźba terenu i warunki wodne. Sama jakość gleby jest oceniana według klasyfikacji bonitacyjnej. Gospodarczą przydatność ziemi na cele produkcyjne określa także jej lokalizacja oraz ukształtowanie przestrzenne.

Ziemia (grunt) wykorzystywana na potrzeby produkcyjne jest częściowo dobrem naturalnym i częściowo rezultatem wielowiekowej działalności człowieka. Składa się na nią skumulowany wkład pracy ludności rolniczej, pracy tworzącej urodzajność gleby (wchodzą tu prace karczunkowe, melioracyjne, uprawowe, rekultywacyjne oraz związane z budową dróg rolniczych i organizacją gospodarstwa rolniczego), oraz skumulowany wkład pracy ludności pozarolniczej, pracy wydatkowanej na tworzenie rynku zbytu (miasta, osiedla, drogi, miejsca sprzedaży i ich urządzenia). Wskutek pracy wielu pokoleń ziemia użytkowana na cele produkcyjne traci powoli charakter dobra naturalnego i staje się częściowo wytworem

[2] J. Rygulski: *Ekonomika miast*. PWE, Warszawa 1982, s. 87.

pracy. Ma ona wartość o tyle, o ile tkwi w niej praca ludzka; uzyskuje też określoną cenę, która powinna być proporcjonalna do jej znaczenia z punktu widzenia społecznych zadań produkcyjnych.

Wartość użytkowa ziemi na terenach zurbanizowanych, gdzie spełnia ona głównie funkcję bierną, a więc występuje przede wszystkim w formie działki budowlanej, określana jest głównie na podstawie naturalnych cech określających jej przydatność do przeznaczonego celu oraz współczynników korygujących ją ze względu na wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, warunki położenia danego gruntu itp.

Podstawowym kryterium wyceny budynków, lokali, garaży i urządzeń jest wartość użytkowa lub wielkość uzyskiwanego dochodu z tytułu prowadzenia tam działalności produkcyjnej lub usługowej. Punktem wyjścia do ustalenia wartości użytkowej obiektów budowlanych jest określenie wartości technicznej (bieżącej), którą oblicza się jako różnicę między wartością początkową a stopniem utraty wartości fizycznej danego obiektu.

Przyjęcie za podstawę wyceny budynków wielkości uzyskiwanego dochodu z danego obiektu oznacza w istocie, że wartość wycenianego obiektu traktowana jest jako wartość kapitału złożonego do banku na określony procent, który przynosi zysk równy lub większy w stosunku do otrzymanego czynszu.[3]

Podczas wyceny budynków i innych obiektów należy zwrócić uwagę, że ich wartość użytkowa jest zazwyczaj inna niż wartość techniczna. Tę ostatnią wyznaczają zwykle koszty materiałów i stopień ich zużycia. Im droższy materiał zastosowano przy wznoszeniu budynku i im mniejszy jest stopień zużycia, tym wyższa jest bieżąca wartość techniczna. Dążąc do określenia wartości użytkowej budynków należy uwzględnić ich przydatność do wypełnienia przez nie podstawowych funkcji, a także takie cechy, jak rozwiązania funkcjonalne, położenie budynków i obiektów mieszkalno-produkcyjnych i usługowych położonych na terenach zurbanizowanych mają szczególnie zastosowanie kolejne współczynniki korygujące bieżącą wartość techniczną tych obiektów ze względu na położenie w miejscowościach o określonej liczbie mieszkańców oraz w zależności od położenia obiektów w stosunku do centrum administracyjno-handlowego tej miejscowości i innych cech położenia obiektów, od wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz od możliwości alternatywnego wykorzystania budynków.

Cele wyceny nieruchomości należy traktować bardzo szeroko, są one zróżnicowane w zależności od stopnia rozwoju rynku nieruchomości. Można wyróżnić następujące cele:

[3] W. Sed: *Real Estate Valuation from Theoretical and Practical Point of View*. FIG Proceedings, Bonn 1984, s. 125.

1) wycena nieruchomości w celu umożliwienia ich sprzedaży (także prywatnej) lub dzierżawy. Można tu zastosować następujące kategorie wyceny: szybką ocenę wartości, szczegółową ocenę wartości, szczegółową ocenę wartości z komentarzem, wycenę i następujące po niej rynkowe usługi negocjacyjne;

2) wycena nieruchomości w celu stwierdzenia jej rentowności oraz potrzeby rozwoju nieruchomości dla podniesienia jej wartości;

3) wycena mająca na celu efektywniejsze zarządzanie nieruchomością;

4) wycena na cele podatkowe;

5) ocena rozmiarów rekompensat z powodu obniżenia wartości ziemi i jej wyposażenia powstałych w wyniku szkodliwej działalności człowieka;

6) ocena rekompensat należnych z tytułu przejęcia przez państwo lub organy samorządowe z zastosowaniem lub bez zastosowania wywłaszczenia,

7) ocena rekompensat należnych z tytułu ograniczeń planistycznych.

WARUNKI NIEZBĘDNE DO FUNKCJONOWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Gwarancją postępu w rozwoju rynku nieruchomości w Polsce jest przeprowadzenie powszechnej wyceny nieruchomości. W ten sposób stworzono by nie tylko wyjściową podstawę do ciągłej aktualizacji wartości nieruchomości, ale również do systemowego ujęcia tego ważnego segmentu rynku. Nie ulega wątpliwości, iż taką „akcję" musimy jak najszybciej przeprowadzić bez względu na reperkusje społeczne. Chodzi bowiem o to, aby uświadomić społeczeństwu, że państwo jest na ich utrzymaniu, a nie odwrotnie. Przyczyniłoby się to nie tylko do przyspieszenia utworzenia rodzącego się rynku nieruchomości, ale również do zdynamizowania systemowej transformacji całej gospodarki narodowej.

Należy podkreślić, iż ważniejszą barierą od bariery społecznej jest zabezpieczenie odpowiednio przeszkolonej kadry gwarantującej obiektywną i sprawną powszechną wycenę nieruchomości. Uważam, że ważną rolę w tej „operacji" powinni odegrać również ekonomiści. Trudno sobie wyobrazić, aby tylko branżyści, tj. geodeci, budowlani, leśnicy, czy rolnicy byli w stanie sprostać wyzwaniu tego skomplikowanego, wielowymiarowego dzieła. Szeroko rozumiany zawód rzeczoznawcy powinien bowiem obejmować różne aspekty obsługi i wyceny nieruchomości i przedsiębiorstwa. A więc rzeczoznawcy powinni się rekrutować również spośród ekonomistów. Rzeczoznawca powinien być ekspertem w zakresie samych nieruchomości, prawa ich dotyczącego, rynku nieruchomości, zarządzania i ekonomiki nieruchomości itp.

W krajach zachodnich rzeczoznawcy są doradcami władz municypalnych i sektora prywatnego w planowaniu ogólnym i miejscowym przy decyzjach dotyczących rozwoju obszaru, jego konserwacji i ochrony środowiska. Ogólny zakres działalności rzeczoznawców prezentuje tab. 1, a szczegółowy — tab. 2.

Tab. 1. Ogólny zakres działalności rzeczoznawców
General scope of experts' activity

Obszary ekspertyz	Odbiorcy
Planowanie ogólne i miejscowe	Władze centralne i lokalne
Kontrola rozwoju obszarów	Inwestorzy prywatni
Konsultacje planistyczne	Właściciele nieruchomości
Wycena i ocena ekonomiczna gospodarki nieruchomościami	„Kamienicznicy" i korporacje budowlane
Studia osiągalności (feasibility studies) projektów rozwoju	Władze sądowe (jurysdykcja)
Ocena środowiska	Instytucje publiczne i korporacje

Tab. 2. Szczegółowe zadania rzeczoznawców i ich realizacja
Specyfic tasks of the experts and their realization

Potrzeby (oczekiwania klientów)	Zadania rzeczoznawców i ich realizacja
1	2
Informacja o nieruchomościach i rynku	Identyfikacja oczekiwań klientów Monitoring rynku i informacje o nieruchomościach będących na rynku Porady dotyczące wartości nieruchomości Negocjacje cenowe i porady dotyczące opcji i kupna (leasing) Ocena potencjału inwestycyjnego Ocena i porady dotyczące stanu technicznego budynków i budowli i jego wpływu na interesy klienta
Uzyskiwanie pozwoleń planistycznych na rozwój i ulepszanie nieruchomości	Sporządzanie studiów wykonalności (feasibility studies) Pozyskiwanie i „gromadzenie" terenów Udzielanie konsultacji planistycznych Sporządzanie i przedkładanie władzom potrzeb planistycznych Negocjacje uzgodnień planistycznych i odwołań Projektowanie nowych, ulepszanie i rozbudowa starych budynków i budowli Wybór firm do realizacji inwestycji Nadzór nad realizacją inwestycji Zarządzanie projektami
Optymalizacja dochodów z posiadanych nieruchomości	Negocjacje wysokości czynszu Negocjacje wysokości opodatkowania Utrzymanie w dobrym stanie substancji budynkowej Optymalizacja kosztów rozruchu „Kontrola postępu zużycia" Ochrona praw ustawowych Porady dotyczące wywłaszczeń i odszkodowań

ciąg dalszy tab. 2

1	2
Zapewnienie zysków z inwestycji w nieruchomości	Kupno, sprzedaż i „udziały w innych zyskach" Optymalizacja dzierżaw i ich „skupienia" Organizacja utrzymania budynków i zapewnienie następców (dzierżawców) Analizy, diagnozy i korekta defektów, kontrola zużycia Ocena ryzyka ubezpieczeniowego (np. pożary)
Lokowanie kapitału w nieruchomościach	Porady dotyczące wartości Porady dotyczące sprzedaży lub dzierżawy Porady dotyczące kierunków zmian i rozwoju Ocena obciążeń podatkowych

Jak wynika z prezentowanych tabel rolę rzeczoznawców można podzielić na:

a) doradczą w zakresie: prawa, gospodarki przestrzennej, ekologii, finansów, ekonomii;

b) podstawową w zakresie: wyceny nieruchomości, rozwiązań urbanistycznych, konstrukcji budowli i ich ekonomiki, architektury budynków i budowli, architektury krajobrazu, organizacji realizacji projektów rozwojowych.

Właściwe spełnianie funkcji przez rzeczoznawców zdeterminowane jest szeregiem uwarunkowań, takich jak:

1) przepisy podstawowe, dotyczące: form posiadania nieruchomości, zasad obrotu nieruchomościami, udziału w transakcjach;

2) przepisy uzupełniające, dotyczące: procedur rynkowych, obsługi prawnej transakcji rynkowych, systemu podatkowego, procedur administracyjnych, systemu informacyjnego;

3) dopływ kapitału inwestycyjnego i ułatwianie w jego dostępie;

4) rosnący poziom zamożności społeczeństwa;

5) dobre funkcjonowania całej gospodarki i jej części składowych.

Należy pamiętać, iż o rynku nieruchomości możemy mówić w Polsce od grudnia 1989 roku, po wprowadzeniu konstytucyjnych gwarancji własności oraz dokonaniu w 1990 i 1991 roku regulacji prawnych związanych z nieruchomościami, polegających na nowelizacji istniejących lub wydaniu nowych przepisów. Do regulacji tych należy zaliczyć nowelizację:

— ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości,

— kodeksu cywilnego,

— ustawy z dnia 10 kwietnia 1971 r. prawo lokalowe, a także wprowadzenia mienia komunalnego na mocy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym i z dnia 10 maja 1990 r., przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie teorytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Ponadto wymienić należy uchwalenie ustawy z dnia

13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oraz nowelizację ustawy z dnia 25 września 1991 r. o przedsiębiorstwach państwowych, a także uchwalenie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Regulacje te w sposób zasadniczy wpłynęły na tworzenie się rynku nieruchomości w Polsce. Przełomową datą w tym zakresie był dzień 5 grudnia 1990 r., tj. dzień wejścia w życie nowelizacji ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Od tego dnia wprowadzono do gospodarki nieruchomościami zasady rynkowe.

Bardzo ważnym zagadnieniem z punktu widzenia właściwego funkcjonowania rynku nieruchomościami jest dobór odpowiednich metod wyceny. Nie wszystkie bowiem metody wyceny stosowane w krajach zachodnich mogą mieć na razie pełne zastosowanie w Polsce. Prezentacja tych metod oraz możliwości ich zastosowania w Polsce wymagają jednak odrębnego i szerszego potraktowania, czym zajmę się w drugiej części opracowania.

SUMMARY

The market and estimation of immovables understood as determining the market value of an estate is a new domain in Poland. A lack of market of immovables in Poland was mainly caused by private barriers in free turnover of such immovables as apartments by virtue of administrative decisions, official rents, inalienable forms of administering the state-owned immovable properties (administration, usufruct), irreverence towards the ownership right reflected in general use of expropriation or the right of preemption, obligation to have agricultural qualifications and others.

A systemic transformation of the Polish economy must also take into account the formation of institutional, organisational and economic conditions of the newly born market of immovable properties. This is a new theoretical and practical task set before the representatives of a number of scientific disciplines.